

Gatukostnadsutredning för Norra Berghalla, Jönköpings kommun

**Tillhörande detaljplan för Bankeryds-Målskog
10:2 m fl, Norra Berghalla, Jönköpings kommun,
Dnr 2000-985**

TEKNISKA KONTORET
Besöksadress V. Storgatan 16
Juneporten, Jönköping
tekniska@tk.jonkoping.se
Fax diariet 036-10 77 66



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Ljuset vid Vättern

Inledning

Genom detaljplan för Bankeryds-Målskog 10:2 m fl, Norra Berghalla, Jönköpings kommun, möjliggörs omvandling av Norra Berghalla från fritidshusområde till ett område för permanentboende. Detaljplanen medför behov av utbyggnad av gator och andra allmänna platser i detaljplaneområdet. Kommunen kommer att vara huvudman för gator och övriga allmänna platser i detaljplaneområdet och avser att bygga ut dessa i enlighet med detaljplanen.

Denna gatukostnadsutredning upprättas parallellt med detaljplanen.

Gatukostnadsutredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för allmänna platser och bilda underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheter inom planområdet.

Gatukostnadsutredningens handläggning och tidplan

Före beslut om uttag av gatukostnader ska förslag till gatukostnadsutredning tas fram som redovisar:

- Fördelningsområde – Vilka fastigheter som ska vara med och betala
- Fördelningsgrund – Grund för fördelning av kostnaderna mellan de fastigheter som ska betala (andelstal)
- Kostnadsunderlag – Vilka anläggningar som ingår i underlaget för gatukostnadsersättningen och de beräknade kostnaderna för dessa

Processen regleras av plan- och bygglagen

Framtagandet av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och ska ske i samråd med fastighetsägarna i området. Först ska samråd kring förslaget hållas då fastighetsägarna har möjlighet att komma med synpunkter. Synpunkterna sammanställs i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Sedan ska det bearbetade förslaget ställas ut, tillsammans med samrådsredogörelsen, varefter beslut om uttag av gatukostnadsersättning fattas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

TIDPLAN

Samråd	December-januari 2010
Utställning	April 2011
Antagande	Juni 2011
Laga kraft	Juli 2011, tidigast

FÖRSLAG TILL GATUKOSTNADSUTREDNING

AVGRÄNSNING AV FÖRDELNINGSSOMRÅDET

Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet för Bankeryds-Målskog 10:2 m fl, Norra Berghalla, och kommande planläggningsetapp söder om planområdet. Fördelningsområdets avgränsning redovisas på karta i bilaga 1. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov och nytta av de anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget för fördelningsområdet. Därför föreslås att kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna på skälig och rättvis grund genom så kallad områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 §.

FÖRDELNINGSGRUND – PRINCIPER FÖR HUR KOSTNADERNA SKA FÖRDELAS

Det är den tillåtna användningen (byggrätten enligt detaljplanen), inte den faktiska, som är ledande för att avgöra fastighetens nytta av gatorna.

Inom omvandlingsområden, som Norra Berghalla, kompliceras fördelningen av gatukostnaderna av att vissa fastigheter redan är bebyggda och har tillgång till väg. Enligt ett avgörande i regeringsrätten 1991-02-22 anses nyttan av nya anläggningar (gator m.m.) vara mindre för befintliga bebyggda fastigheter än för tillkommande fastigheter, dessutom kan det antas att kostnader för äldre anläggningar har belastat ägarna av de befintliga fastigheterna. Därför är det enligt regeringsrätten rimligt att nytillkommande fastigheter bär en större del av kostnaderna. Regeringsrätten har även fastställt att, när det är fråga om många fastigheter inom ett område, en individuell bedömning av nyttan för varje fastighet inte behöver göras, utan kostnadsfördelningen kan ske på grundval av schabloner.

Fastighet med befintlig permanent- eller fritidsbostad betraktas som bebyggd. Jönköpings kommun föreslår att andelstalet för befintliga bebyggda fastigheter ska begränsas till 2/3 av andelstalet för en obebyggd nytillkommande fastighet för småhusbebyggelse. Även delar av bebyggda fastigheter som genom detaljplanen kommer att kunna styckas av betraktas som obebyggda tomter och fastigheten får då dels ett andelstal för den befintliga bebyggda delen och ett andelstal per tomt som kan styckas av.

När planarbetet för Norra Berghalla påbörjades, ingick ett exploateringsområde söder om det nu aktuella planområdet, se bilaga 1. Då utformningen av det området behöver utredas ytterligare, kommer det att planläggas i en senare etapp. Det berörda området bedöms dock ha nytta av de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget och bör därför sättas andelstal utifrån förväntad kommande planläggning.

Jönköpings kommun föreslår följande andelstal:

Typ av byggrätt	Andelstal
Befintlig bebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,0
Obyggd tomt för småhusbebyggelse (andelstal per styckbar tomt)	1,5
Tomt som enligt detaljplanens bestämmelser är möjlig att stycka av från befintliga bebyggda fastigheter (styckningsrätt)	1,5

Bedömda byggrätter i förslag till detaljplan för Bankeryds-Målskog 10:2 m fl, Norra Berghalla, Jönköpings kommun

Typ av byggrätt	Antal andelar
23 st befintliga bebyggda tomter med andelstal 1,0	23,0
34 st tillkommande småhusbyggrätter med andelstal 1,5	51,0
Summa andelar inom planområdet	74,0

Bedömda byggrätter i kommande planetapp

2 st befintliga bebyggda tomter med andelstal 1,0	2,0
8 st tillkommande småhusbyggrätter med andelstal 1,5	12,0
Summa andelar i kommande planområde	14,0

Totalt antal andelar	88,0
-----------------------------	-------------

Beräkningen av antalet andelar är baserad på bedömt antal byggrätter utifrån samrådshandlingarna till förslag till detaljplan för Bankeryds- Målskog 10:2 m fl, Norra Berghalla, Jönköpings kommun. Andelarnas fördelning per fastighet framgår av tabellen på sidan 7.

Ändringar som görs i detaljplaneförslaget fram till utställning och antagande påverkar gatukostnadsutredningen och de gatukostnadsersättningar som beräknas i utställnings- och antagandeskedena. Skulle t ex antalet byggrätter bli färre genom att t ex radhusbebyggelse ändras till friliggande villor, minskar antalet andelar, och då ökar gatukostnadsersättningen per andelstal.

I förslag till detaljplan finns en bestämmelsen betecknad med B₁, vilken bl a föreskriver att befintlig fastighet inte får avstyckas. Utan avstyckningsförbudet skulle vissa av de fastigheter som omfattas av bestämmelsen, med hänsyn till befintlig tomtstorlek i förhållande till minsta tillåten tomtstorlek, bli avstyckningsbara och skulle därmed åsättas ett andelstal för såväl befintlig småhustomt som möjlig nytillkommande tomt. Det skulle innebära en för fastigheten totalt sett högre gatukostnadsersättning. Den som dock vill få rätt att stycka av sin fastighet och är beredd att betala den tillkommande gatukostnadsersättning som det innebär, bör begära det i sina skriftliga synpunkter på detaljplanen.

KOSTNADSUNDERLAG – KOSTNADER SOM SKA FÖRDELAS

Enligt PBL har kommunen möjlighet att debitera fastighetsägare kostnader för anläggande och förbättring av gator, naturområden och andra allmänna platser inom detaljplanelagt område, där kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra anläggningarna. Detsamma gäller kostnader för markförvärv samt förrättnings- och administrationskostnader. Ett villkor för uttag av gatukostnadsersättning är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Kostnader som är hänförliga till vatten och avlopp samt övrig ledningsdragning finansieras via anläggningsavgifter och ingår inte i kostnadsunderlaget.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningen får läggas antingen faktiska eller beräknade kostnader. Jönköpings kommun föreslår att de beräknade kostnaderna, som redovisas i denna utredning, ska utgöra övre gräns för debitering av gatukostnadsersättning. Om de faktiska kostnaderna skulle bli

lägre än de beräknade, kommer de faktiska kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen. Skulle de faktiska kostnaderna bli lika stora som eller större än de beräknade, så kommer de beräknade kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen. Det innebär att kommunen tar risken för eventuella felbedömningar.

Förutsättningar för kostnadsberäkningarna

Kostnaderna för de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget har kategoriserats i följande delposter:

Projektlledning

I kostnadsunderlaget ingår kostnader för projekt-, projekterings- och byggledning samt kommunens administrativa kostnader vid genomförandet.

Utredningar och projektering

I kostnadsunderlaget ingår kostnader för de utredningar, t ex geotekniska utredningar, som behövs inför projektering samt kostnader för att upprätta de ritningar, beskrivningar m m som behövs för att kunna handla upp och genomföra utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Kommunens kostnader för att ta fram denna gatukostnadsutredning ingår också i underlaget.

Entreprenadkostnader

Entreprenadkostnad avser åtgärder för att bygga anläggningarna som ingår i kostnadsunderlaget, t ex schakt, fyllning, terrassering, vägöverbyggnad, asfaltering m m. Kostnadsbedömningen är baserad på vad anläggningar av motsvarande standard och omfattning erfarenhetsmässigt kostar att utföra vid normala förhållanden.

Moms

Moms ingår inte eftersom kommunens debitering av gatukostnader är momsbefriad (myndighetsutövning).

Indexuppräknings

Kostnadsberäkningarna av kostnadsunderlaget är utförda i prisnivå oktober 2010. Vid framtida debitering kommer ersättningen att justeras med Entreprenadprisindex (E84) till tidpunkten för anläggningarnas färdigställande.

Kostnadsberäkning

Kostnadsunderlaget omfattar Sjöhagsvägen, delen öster om järnvägen, Lundevägen och en ny lekplats och se bilagda karta, bilaga 1.

Total gatulängd uppgår till ca 1 150 m. Gatorna kommer i huvudsak att få en bredd om 6 m med ett ca 1 m brett täckdike på ena sidan. Vid utförandet undviks intrång på privatägda småhusfastigheter. Det innebär att vissa delsträckor kan få en smalare sektion med mötesplatser. Gatorna kommer att bli belagda med asfalt och förses med belysning.

Lekplatsen utförs som en kvarterslekplats, vilken planeras innehålla gungställning, klätterställning med rutschbana, fallskydd på marken under klätterställningen, sandyta, några gungdjur samt parksoffor med bord och papperskorgar.

Kostnadsbedömning	SEK
Projektledning	100 000
Utredningar och projektering	500 000
Entreprenadkostnader gator	6 500 000
Entreprenadkostnader lekplats	600 000
Kostnadsunderlag	7 700 000

Sammanlagd bedömd kostnad för de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget uppgår i prisnivå oktober 2010 till: **7 700 000 SEK**

Föreslagen kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget **7 700 000** kronor ska fördelas ut på fastighetsägarna inom fördelningsområdet enligt grunderna beskrivna ovan, d v s på totalt **88** andelar. Det ger följande preliminära gatukostnadsersättningar, i prisnivå oktober 2010, inom fördelningsområdet.

Andelstal	Gatukostnadsersättning, SEK
1,0	87 500
1,5	131 250

Andelstal och preliminärt bedömd gatukostnadsersättning (GKE) i prisnivå oktober 2010 fördelas mellan fastigheterna enligt följande tabell:

Fastighet	Andelstal			Preliminär GKE, SEK
	Bef 1,0	Nya 1,5	Totalt	
Bankeryds-Målskog 10:2-10:5, Bankeryds-Målskog 10:7-10:11 (Jönköpings kommun)	-	33	33,0	2 887 500
Bankeryds-Målskog 10:6	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:12	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:13	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:14	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:15	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:16	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:17	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:18	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:19	-	4,5	4,5	393 750
Bankeryds-Målskog 10:20	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:21	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:22	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:23	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:24	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:25	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:27	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:28	-	7,5	7,5	656 250
Bankeryds-Målskog 10:29	1,0	4,5	5,5	481 250
Bankeryds-Målskog 10:30	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:31	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:32	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:34	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:36	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:42	-	1,5	1,5	131 250
Bankeryds-Målskog 10:43	1,0	-	1,0	87 500
Bankeryds-Målskog 10:44	1,0	-	1,0	87 500

Bedömt antal andelar för kommande planläggningsetapp:

Bankeryds-Målskog 10:35 och 10:46 samt Trånghalla 3:63 och 3:478	2,0	12,0	14,0	1 225 000
--	-----	------	------	-----------

Debitering

Enligt 6 kap 35 § i PBL inträder skyldighet för fastighetsägarna att ersätta kommunen för dess kostnader när den gata som ersättningen avser är utbyggd och kan användas för avsett ändamål. Ersättning ska betalas på begäran från kommunen. Det är den som är lagfaren ägare till en fastighet vid debiterings-tillfället som är betalningsskyldig. Gatukostnadsersättningen ska betalas mot faktura, senast 60 dagar efter debitering.

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägaren enligt 6 kap 35 § PBL dock betala ersättningen genom avbetalningar, om godtagbar säkerhet ställs. Avbetalning ska ske med minst en tiondel årligen. På obetalt belopp ska betalas ränta enligt 5 § räntelagen. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren, ska villkoren jämkas.

Som en följd av nämnda regler kan lån och anstånd beviljas enligt nedanstående principer.

Gatukostnadslån

Fastighetsägare kan efter särskild bedömning av kommunen medges möjlighet att erhålla gatukostnadslån och därmed erlagga gatukostnadsersättningen genom amortering. För att detta ska bli aktuellt ska fastighetsägaren underteckna ett skuldebrev på fordringsbeloppet, som överlämnas till kommunen.

Följande villkor gäller:

1. Lån kan efter särskild bedömning av kommunen beviljas för hela eller delar av gatukostnadsersättningen. Amorteringstiden bestäms med hänsyn till beloppets storlek, dock högst 10 år. Lika stora årliga amorteringsbelopp erläggs.
2. Ränta ska betalas löpande på obetald del av fordringsbeloppet. Räntesatsen ska enligt räntelagen § 5 vara referensränta + 2 %. Referensräntan fastställs av Sveriges Riksbank varje halvår.
3. Amortering och upplupen ränta erläggs mot faktura 4 ggr/år, per den 30/3, 30/6, 30/9 och 30/12.
4. Säkerhet ska ställas för fullgörande av kommunens fordran. I första hand ska säkerheten bestå av pantbrev i fastigheten. Annan fullgod säkerhet kan i vissa fall godtas. Kostnad för pantbrevsuttag betalas av fastighetsägaren.
5. Fastighetsägaren har rätt att under skuldebrevets löptid erlagga fordringsbeloppet i förtid.
6. Hela gatukostnadsersättningen förfaller till omedelbar betalning i det fall fastigheten överläts eller om ränte- och amorteringsplanen inte fullföljs.

Anstånd

Om gatukostnadsersättningen kan anses särskilt betungande kan kommunen efter särskild bedömning medgiva fastighetsägaren ett anstånd med gatukostnadsersättningen till dess fastigheten överlåtes, avstyckas eller bygglov beviljas. För att beviljande av anstånd ska bli aktuellt krävs att fastighetsägaren undertecknar och överlämnar ett skuldebrev till kommunen enligt nedanstående villkor.

Följande villkor gäller:

1. Anstånd kan efter särskild bedömning av kommunen beviljas för hela eller delar av gatukostnadsersättningen om denna kan anses särskild betungande.
2. Ränta ska betalas löpande på obetald del av fordringsbeloppet. Räntesatsen ska enligt räntelagen § 5 vara referensränta + 2 %. Referensräntan fastställs av Sveriges Riksbank varje halvår.
3. Amortering och upplupen ränta erläggs mot faktura 4 ggr/år, per den 30/3, 30/6, 30/9 och 30/12.
4. Säkerhet ska ställas för fullgörande av kommunens fordran. I första hand ska säkerheten bestå av pantbrev i fastigheten. Annan fullgod säkerhet kan i vissa fall godtas. Kostnad för pantbrevsuttag betalas av fastighetsägaren.
5. Alternativt till pkt 2 och 3 kan kommunen även medge anstånd med räntan enligt pkt 2, d v s fordringsbeloppet ökar med ränta till dess skulden slutregleras. Räntesatsen är då enligt räntelagen § 5 referensränta + 2 %. Säkerhet ska ställas på samma sätt som i pkt 3 med den skillnaden att den ska motsvara dubbla fordringsbeloppet.
6. Fastighetsägaren har rätt att under skuldebrevets löptid erlagga fordringsbeloppet inkl eventuell ränta i förtid.
7. Hela gatukostnadsersättningen förfaller till omedelbar betalning i det fall fastigheten överlåts, avstyckas, beviljas bygglov eller om räntebetalning enligt punkt 2 inte fullföljs.

Upprättad av

Dennis Lundquist, NAI Svefa

ÖVERKLAGANDE OCH TVIST AV GATUKOSTNADSUTREDNING

Överklagande

Enligt 13 kap 1 § första stycket punkt 4 i plan- och bygglagen (PBL) kan kommunens beslut om

- *grunderna* för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och
- om *generella villkor* för sådan betalning

överklagas i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning enligt 10 kap kommunallagen (1991:900). Andra beslut rörande gatukostnader får inte överklagas.

Av 10 kap kommunallagen framgår att varje kommunmedlem har rätt att överklaga nämnda beslut till förvaltningsrätten. Överklagandet ska vara skriftligt och i klagomålet ska den klagande tydligt ange vilket beslut som överklagas och de omständigheter som den klagande stöder sitt överklagande på. Överklagandet ska ges in till förvaltningsrätten.

Förvaltningsrätten kan lämna mer detaljerade upplysningar om vad ett överklagande ska innehålla och hur det ska utformas.

Överklagandet skall ha kommit in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då det tillkännagavs på kommunens anslagstavla att protokollet över beslutet justerats.

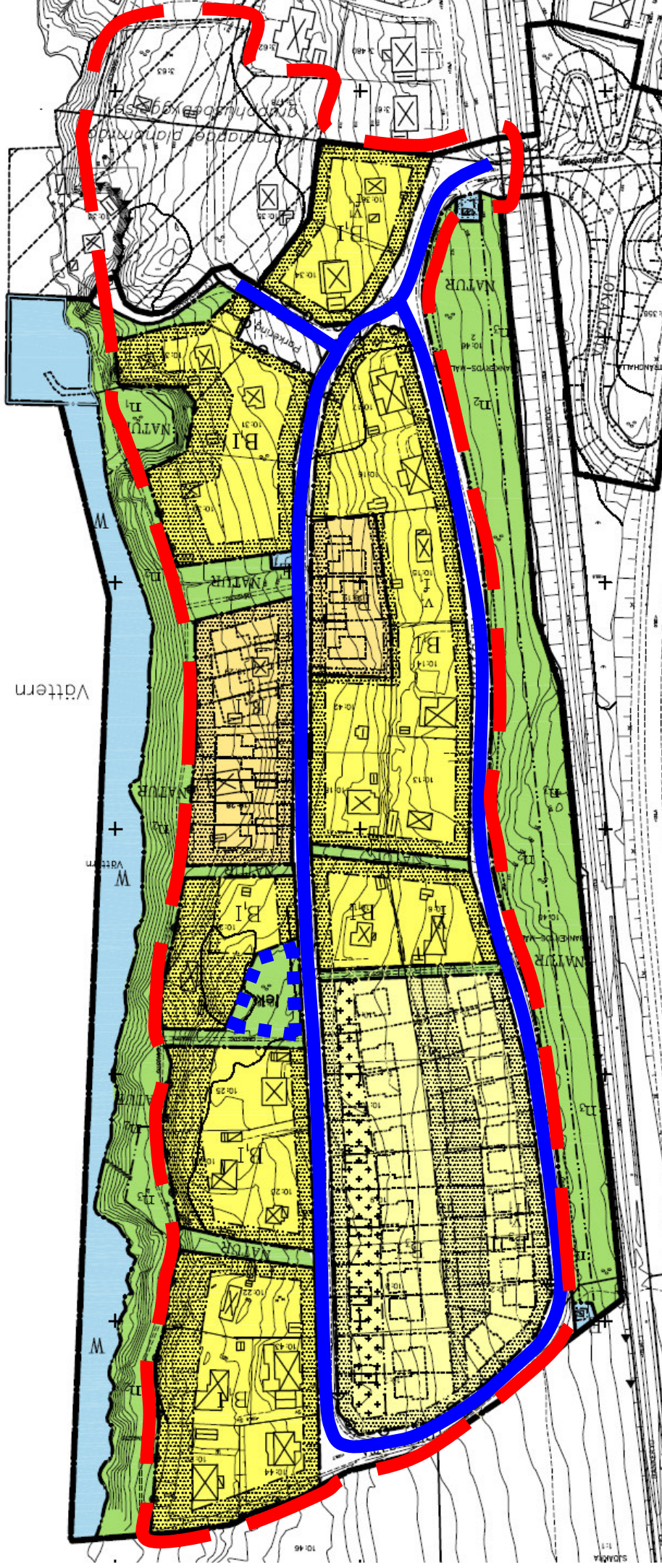
Twist

Av 15 kap 8 § i PBL framgår att tvist mellan kommunen och fastighetsägare om gatukostnadsersättning och om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av fastighetsdomstolen. Till följd av lagändring ska motsvarande mål fr o m 2011-05-02 prövas av mark- och miljödomstolen.

Talan i fastighetsdomstolen/mark- och miljödomstolen väcks genom ansökan om stämning.

Domstolen kan lämna upplysningar om vad en ansökan om stämning ska innehålla och hur den ska utformas.

Vid tvist i fastighetsdomstolen/mark- och miljödomstolen ska den part som förlorar målet svara för både sina och motpartens rättegångskostnader. Gäller målet tvist om jämkning av gatukostnadsersättningen enligt 6 kapitlet 33 § PBL står dock kommunen för rättegångskostnaderna i första instans oavsett utgången. Om fastighetsägaren förlorar ett sådant mål, kan domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader, om talan är grundad på otillräckliga skäl. Om talan uppenbart har saknat skälig grund, får domstolen dessutom förplikta fastighetsägaren att ersätta kommunen dess rättegångskostnader.



Teckenförklaring

-  Gator som ingår i kostnadsunderlaget
-  Lekplats som ingår i kostnadsunderlaget
-  Avgränsning av fördelningsområdet